

임대주-세입자의 문제

Landlord Tenant (DCCV82BR 4/06)
(Translated 5/06)

메릴랜드 주에서는 임대주-세입자 간의 분쟁에 대한 대부분의 건을 디스트릭트 법원에서 관할합니다. 디스트릭트 법원의 판사가 모든 사건을 심리하고 결정을 내립니다.

임대주와 세입자가 임대계약을 체결하면 계약 당사자들은 각자의 권리와 책임이 있습니다. 본 안내서는 임대주가 세입자에 대하여 취할 수 있는 조치에 대한 안내입니다.

세입자가(When a tenant)

1. 임대료를 내지 않을 때 (Fails to pay rent)
2. 임대공간을 비워주지 않을 때 (Holds over or fails to leave)
3. 임대 계약을 위반 할 때 (Breaches the lease)
- 4... 룸메이트나 무단거주할 경우 (... roommate, squatter refuses to leave)
5. 세입자의 퇴거 방법 (How to evict a tenant)

자주 묻는 질문 (Frequently asked questions)

6. 법적인 통지를 어떻게 전달합니까? (How do you serve a legal notice?)
7. 변호사가 필요한가요? (Do I need a lawyer?)
8. 법원에 가면 어떻게 됩니까? (What happens in court?)
9. 법원에 갈때 무엇을 갖고 가야합니까? (What should I bring to court?)
10. 연기신청은 어떻게 합니까? (How do I request a postponement?)
11. 임대료를 냈어도 세입자를 퇴거시킬 수 있나요? (Can the tenant be evicted if the rent is paid?)
12. 임대료를 낼 수 없는 세입자가 보조를 받을 수 있나요? (Can a tenant who cannot pay obtain assistance?)
13. 항소는 어떻게 합니까? (How is a case appealed?)

1. 세입자가 임대료를 내지 않을 때

구분: 임대주가 세입자에 대하여 취할 수 있는 조치.	세입자가 임대료를 내지 않을 때, 임대주는 퇴거 및 금전적인 피해보상을 추진합니다.
예비 조치	없음.
해당 양식 접수 및 수수료 지급 양식 작성은 신중히; 잘못된 이름이나 주소와 같은 부정확한 정보는 해당 사건의 기각 또는 진행의 연장을 초래합니다.	임대료 미지급(Failure to Pay Rent [DC/CV82]) 접수. 해당 임대자산이 소재한 카운티에 접수합니다. 임대료 지급기간이 만료되면 언제든지 접수할 수 있습니다.
통지서 전달 통지서를 합법적으로 전달하는 방법	통지서 전달; 법원이 사본을 임대주, 세입자 및 보안관 또는 경관에게 사본을 우송합니다.
법정 출두	당사자들은 반드시 법정에 출두하여야 합니다.
판결후 조치	임대주가 승소하면 퇴거승인 판결이 내려질 수도 있습니다. 퇴거 명령이 업무 일자로 4 일 후에 떨어질 것입니다. 금전배상 판결이 떨어질 경우, 해당 판결은 반드시 등록되어야 합니다.

2. 세입자가 임대 기간을 넘기고 비워주지 않을 때

<p>구분: 임대주가 세입자에 대하여 취할 수 있는 조치.</p>	<p>세입자가 비워주기를 거부함(잔류). 임대주는 퇴거 및 금전적인 피해보상을 추진합니다.</p>
<p>예비 조치: 임대주는 해당 조치가 법적으로 취해졌음을 입증해야 합니다. 관련 서류를 반드시 법정에 제시하여야 합니다.</p>	<p>임대주는 세입자가 임대공간을 비우도록 반드시 세입자에게 문서로 통지하여야 합니다. 또한 세입자가 통지내용을 분명히 이해하였음을 반드시 입증하여야 합니다. 시간적인 제약이 적용됩니다.</p>
<p>해당 양식 접수 및 수수료 지급: 양식 작성은 신중히; 잘못된 이름이나 주소와 같은 부정확한 정보는 해당 사건의 기각 또는 진행의 연장을 초래합니다.</p>	<p>세입자의 잔류에 대한 고소장 및 소환장(Complaint and Summons Against a Tenant Holding Over (DC/CV80))을 접수합니다. 고소장에는 반드시 세입자에게 보낸 통지서의 사본이 포함되어야 합니다. 해당 임대자산이 소재한 카운티에 접수합니다. 임대료 지급기간이 만료되면 언제든지 접수할 수 있습니다.</p>
<p>통지서 전달 통지서를 합법적으로 전달하는 방법</p>	<p>통지서 전달. 통지서는 반드시 예비조치 과정에서 보내진 편지의 사본이 포함되어야 하며, 그와 같은 통지가 합법적으로 전달되었음을 증명하여야 합니다.</p>
<p>법정 출두</p>	<p>당사자들은 반드시 법정에 출두하여야 합니다.</p>
<p>판결후 조치 판결금액의 수금은 임대주의 책임사항입니다. (수금방법의 선택에 대해서는 판결후 조치를 참고하십시오.)</p>	<p>임대주가 승소할 경우 즉각적인 퇴거 명령이 떨어질 수도 있습니다.</p>

3. 세입자의 임대계약 위반

<p>구분: 임대주가 세입자에 대하여 취할 수 있는 조치.</p>	<p>세입자의 임대계약 위반. 임대주는 임대계약 위반에 대하여 퇴거를 추구합니다.</p>
<p>예비 조치: 임대주는 해당 조치가 법적으로 취해졌음을 입증해야 합니다. 관련 서류를 반드시 법정에 제시하여야 합니다.</p>	<p>임대주는 세입자가 임대공간을 비우도록 반드시 세입자에게 문서로 통지하여야 합니다. 또한 세입자가 통지내용을 분명히 이해하였음을 반드시 입증하여야 합니다. 반드시 30 일 간의 여유를 주어야 합니다.</p>
<p>해당 양식 접수 및 수수료 지급: 양식 작성은 신중히; 잘못된 이름이나 주소와 같은 부정확한 정보는 해당 사건의 기각 또는 진행의 연장을 초래합니다.</p>	<p>세입자의 임대계약 위반에 대한 고소장 및 소환장(Complaint and Summons Against Tenant in Breach of Lease [DC/CV 85])을 접수합니다. 고소장에는 반드시 세입자에게 보낸 통지서의 사본이 포함되어야 합니다.</p>
<p>통지서 전달 통지서를 합법적으로 전달하는 방법</p>	<p>통지서 전달. 통지서는 반드시 예비조치 과정에서 보내진 편지의 사본이 포함되어야 하며, 그와 같은 통지가 합법적으로 전달되었음을 증명하여야 합니다.</p>
<p>법정 출두</p>	<p>당사자들은 반드시 법정에 출두하여야 합니다.</p>
<p>판결후 조치 판결금액의 수금은 임대주의 책임사항입니다. (수금방법의 선택에 대해서는 판결후 조치를 참고하십시오.)</p>	<p>임대주가 승소할 경우 대기 기간 없이 즉각적인 퇴거 명령이 떨어질 수도 있습니다.</p>

4. 세입자가 퇴거를 거부함

<p>구분: 임대주가 세입자에 대하여 취할 수 있는 조치.</p>	<p>세입자의 임대계약 위반. 임대주는 임대계약 위반에 대하여 퇴거를 추구합니다. 이 조치는 임대주의 승인하에 임대공간을 이용하는 사람 (룸메이트와 가족) 또는 임대주의 승인 없이 무단으로 거주하며 퇴거를 거부하는 세입자에 대하여 취할 수 있습니다.</p>
<p>예비 조치:</p>	<p>없음</p>
<p>해당 양식 접수 및 수수료 지급: 양식 작성은 신중히; 잘못된 이름이나 주소와 같은 부정확한 정보는 해당 사건의 기각 또는 진행의 연장을 초래합니다.</p>	<p>불법 점유자에 대한 고소장(Complaint for Wrongful Detainer [DC/CV89])을 접수합니다.</p>
<p>통지서 전달 통지서를 합법적으로 전달하는 방법</p>	<p>통지서 전달.</p>
<p>법정 출두</p>	<p>당사자들은 반드시 법정에 출두하여야 합니다.</p>
<p>판결후 조치 판결금액의 수금은 임대주의 책임사항입니다. (수금방법의 선택에 대해서는 판결후 조치를 참고하십시오.)</p>	<p>임대주 또는 주인이 승소할 경우 대기 기간 없이 즉각적인 퇴거 명령이 떨어질 수도 있습니다.</p>

5. 퇴거

구분: 임대주가 세입자에 대하여 취할 수 있는 조치.	세입자의 퇴거
예비 조치: 임대주는 해당 조치가 법적으로 취해졌음을 입증해야 합니다. 관련 서류를 반드시 법정에 제시하여야 합니다.	퇴거 신청을 접수하기 전에 임대주는 반드시 판결을 받아야 합니다. 판결을 받은 후 반드시 4 일을 기다려야 접수할 수 있습니다.
해당 양식 접수 및 수수료 지급: 양식 작성은 신중히; 잘못된 이름이나 주소와 같은 부정확한 정보는 해당 사건의 기각 또는 진행의 연장을 초래합니다.	배상영장 청원서(Petition for Warrant of Restitution [DC/CV81])를 접수합니다.
통지서 전달 통지서를 합법적으로 전달하는 방법	통지서 전달. 세입자와 보안관에게 사본이 보내집니다. 주: 이것은 세입자에게 보내지는 유일한 사본입니다.
법정 출두	법정출두가 요구되지 않습니다. 퇴거 일정을 마련합니다.
판결후 조치	판결후 60 일이 지나면 퇴거 명령이 내려질 수 없습니다. 퇴거는 일요일이나 공휴일에 할 수 없습니다. 퇴거는 반드시 보안관의 입회하에 진행하여야 합니다. 세입자에게 퇴거 시간을 통보하는 것이 임대주의 책임은 아니지만, 세입자가 퇴거 이전에 자신의 개인 소유물을 처분할 수 있도록 미리 통보를 해주는 것이 실용적입니다. 세입자가 개인 소유물을 제거하면 해당 소유물의 안전에 대한 책임은 세입자에게 있습니다.

6. 통지서 전달 방법

소환장/고소장은 반드시 상대방 당사자에게 합법적으로 정해진 기간 내에 전달되어야 합니다. 통보를 전달하는 방법에는 (1) 보안관 또는 경관이 문 또는 임대공간 등의 쉽게 알아볼 수 있는 곳에 통지를 게시하도록 하는 것과 보안관 또는 경관을 통하여 1 종 우편으로 보내는 방법, (2) 보안관이나 경관이 세입자에게 직접 전달하는 인편 전달 서비스 방법이 있습니다. 인편 서비스는 추가적인 수수료가 요구되며, 금전적인 배상을 요구하는 경우에는 반드시 인편 전달 서비스를 이용하여야 합니다.

7. 변호사가 있어야 합니까?

귀하의 사건을 대변 또는 상담할 수 있는 변호사가 있으면 도움이 될 수도 있습니다. 그렇지만 개인들은 변호사를 선임해야 할 의무는 없습니다. 디스트릭트 법원에 사건을 제소하는 많은 사람들이 본인을 직접 대변합니다. 특정의 임대주/세입자 논쟁의 예외적인 상황 외에는 법인 및 기타 비즈니스들의 경우 변호사의 선임이 요구됩니다.

8. 법원에 가면 어떻게 됩니까?

임대주와 세입자가 출두하게 되면, 법원은 다음과 같이 할 수 있습니다.

- 당사자들에 의한 각자의 주장을 듣습니다. 법원이 임대주에게 승소판결을 내리면 법원은 퇴거승인 명령 (Order of Possession)을 내릴 수 있습니다. 특정의 제한적인 상황의 경우, 법원은 임대료와 소송비용을 포함한 금액에 대하여 금전적인 배상 판결을 내릴 수도 있습니다.
- 당사자들이 필요한 증인을 확보할 수 있도록 하기 위하여 재판을 연기할 수도 있습니다.

어느 한 쪽의 당사자가 출두하지 않을 경우, 법원은 재판을 연기하거나, 판결을 내리거나, 사건을 기각 시킬 수도 있습니다.

9. 법원에 갈때 무엇을 갖고 가야합니까?

양측의 당사자는 관련된 법원 서류 일체와 각자의 주장을 지지하는 증거를 제시할 수 있도록 준비해야 합니다. 증거로서는 임대 계약서 사본, 편지, 사진 및 기타 적절한 문서 등이 포함됩니다.

10. 연기신청은 어떻게 합니까?

임대주 또는 세입자에 의한 연기 신청은 반드시 재판 일자 이전에 서면으로 해야 합니다. 신청서의 사본을 반드시 상대방에게 우편으로 보내야 합니다.

11. 임대료를 냈어도 세입자를 퇴거시킬 수 있나요?

세입자가 법원이 결정한 금액과 법정 비용을 포함한 금액을 퇴거 조치 이전에 임대주에게 지급하면 대부분의 경우 세입자를 퇴거시킬 수는 없습니다. 임대주에 대한 지급은 반드시 현금, 은행보통 수표 또는 머니 오더로 지급되어야만 합니다.

예외: 현재 진행중인 고소일로부터 지난 12개월 이내에 임대주가 해당 세입자에 대하여 3회(발티모어 시의 경우 4회)의 퇴거승인 명령을 받은 경우, 임대주는 법원이 세입자의 임대공간에 대한 지속적인 사용권리를 거부하도록 요청할 수 있습니다. 임대주는 반드시 이전의 사건번호 및 판결 일자를 법원에 제시하여야 합니다. 판사가 임대주의 요청을 받아들이면, 세입자는 해당 임대료를 지급하더라도 퇴거될 수 있습니다.

12. 임대료를 낼 수 없는 세입자가 보조를 받을 수 있나요?

지급기일이 지난 임대료를 낼 수 없는 세입자는 합리적인 페이먼트 일정을 도출하기 위하여 해당 임대주와 이야기를 해야 합니다. 소셜서비스 담당국에서 도움을 제공할 수도 있을 것입니다.

13. 항소는 어떻게 합니까?

세입자와 임대주는 판결사항에 대하여 항소할 수 있는 권리가 있습니다. 항소를 하려면 반드시 항소명령서를 해당 기간 내에 접수하여야 하며, 일반적으로 업무일자로 4일 이내입니다. 정확한 기간에 대한 사항은 법원의 서기에게 확인하여야 합니다. 항소건은 해당 순회법원에서 심리를 하게 됩니다.

세입자가 항소를 접수하는 경우, 판결액의 지급 연장에 대한 담보금 예치가 요구됩니다. 항소를 했다고 해서 임대료의 지급이 정지되는 것은 아닙니다. 임대료는 여전히 지급해야 합니다. 항소가 진행 중인 기간이라도 임대주는 미지급된 임대료에 대하여 또 다른 소송을 접수할 수 있습니다.